

Auch die Lage kann Luxus sein - Haus in Ortsrandlage



Eingangsseite

Objektnummer: K1244

Objektadresse: 84524 Neuötting

Lagebeschreibung: Die Stadt Neuötting befindet sich im Landkreis Altötting zwischen München und Passau. Bereits 1231 wurde Neuötting das Stadtrecht verliehen. Seitdem bestimmen Handel und Gewerbe das Leben der Stadt. Der lebhafteste Stadtplatz mit vielen Geschäften und Gastronomiebetrieben ist der Mittelpunkt der Stadt. Dazu gibt es weitere Einkaufszentren mit einem vielfältigen Warenangebot. Für Freizeitgestaltung und Geselligkeit sorgen die vielen Vereine, ein gutes Kultur- und Kunstangebot, das Hallenbad sowie das Freibad in der Nachbarstadt Altötting. Fahrrad- und Wanderwege gibt es direkt in der Nähe. Verkehrsmäßig ist Neuötting hervorragend angeschlossen. Die A94, B12, B299 und B588 sind leicht erreichbar. Neu- und Altötting haben zudem jeweils einen Bahnhof. Das Haus befindet sich im ruhigen Stadtteil Alzger, der mit dem Auto nur wenige Minuten vom Zentrum Neuöttings entfernt liegt.

Objektbeschreibung: Sie suchen ein Haus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, viel Potenzial und einer naturnahen Lage? Dann könnte dieses Angebot genau Ihren Vorstellungen entsprechen. Neben der Garage, deren Tor sich bequem elektrisch öffnen lässt, befindet sich der überdachte Eingangsbereich. Über diesen gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick auf die angrenzenden Wiesen und den nahegelegenen Waldrand. Statt Straßenverkehr oder neugieriger Blicke erwartet Sie hier eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, in der sich mit etwas Glück sogar heimische Wildtiere beobachten lassen. Diese Lage ist wirklich Luxus. Direkt an die Garage schließt sich ein praktisches Nebengebäude an, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Fahrradunterstand, Holzlager, Werkstatt oder zusätzlicher Abstellraum.

Im Inneren empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich mit Treppenhaus, von dem aus sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss und der Keller erreichbar sind. Dadurch eignet sich die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss besitzt den gleichen Grundriss wie das Erdgeschoss. Da die Immobilie zuletzt als Einfamilienhaus genutzt wurde, wurden die ursprünglich vorgesehene Küche und das Badezimmer auf dieser Ebene nicht eingerichtet. Das als Wohnzimmer geplante Zimmer wurde stattdessen als Schlafzimmer genutzt. Dadurch bietet das Obergeschoss viel Gestaltungsspielraum und kann ganz nach den eigenen Bedürfnissen ausgebaut und eingerichtet werden.

Der Keller verfügt über zwei Lagerräume, eine Werkstatt sowie den Heizraum. Zusätzliche Abstellfläche bietet der nicht ausgebaute Dachboden. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es in sehr seltenen Fällen zu einem Wassereintritt im Keller durch aufsteigendes Grundwasser kommen kann. Da es im Keller keinen Estrich gibt, hält sich der Schaden gering. Das Problem ist seit Neubau vereinzelt aufgetreten - laut Auskunft der Eigentümer das letzte Mal 2013. Wir möchten Sie dennoch darauf hinweisen. Dieses Haus überzeugt durch seine ruhige Lage, den wunderschönen Blick in die Natur und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – hier können Wohnträume verwirklicht werden.

Angaben zur Energieeinsparverordnung: Energiebedarfsausweis, Energiebedarf 285,9 kWh/(m²*a), Heizöl, Baujahr Gebäude 1961 und Anlagentechnik 2014, Energieeffizienzklasse H.

Ausstattung:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Austausch ca. 1998. Mit Rollläden.

Heizung: Öl-Zentralheizung mit wandhängenden Heizkörpern. Zusätzlich Solaranlage für Warmwasser.

Sanitär: Bad im EG mit Badewanne, Dusche und Waschbecken. Bad im OG nur vorbereitet und nicht eingerichtet. WC im EG mit Toilette und Waschbecken. WC im OG mit Toilette und Waschbecken.

Bodenbeläge: Laminat in Wohnzimmer und Schlafzimmer EG und Flur und Zimmer OG. Fliesen in Flur EG und Flur und zwei Räumen im Keller. Parkett im Schlafzimmer OG. Filz in einem Zimmer. PVC in Küche EG und Bad OG.

Baujahr: ca. 1961

Wohnfläche: ca. 133,82 m²

Grundstücksgröße: ca. 739 m²

Kaufpreis: € 330.000,-

Vermittlungsprovision für Käufer: 3,57 % inkl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Allgemeines

- Gewerbelaubnis gem. § 34c wurde erteilt durch Landratsamt Altötting, 84503 Altötting, Bahnhofstr. 38
- Steuer-Nr. 106/207/80265

Die Angebotsdaten basieren auf mir erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Bitte beachten Sie auch, dass es bei der Bauausführung zu Änderungen entgegen den Plänen gekommen sein kann. Maßgebend ist immer die Ausführung vor Ort.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache mit mir möglich.

Alle meine Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, mir den Schaden der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlußgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, mir dies unter Offenlegung der Informationsquelle innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Wird Ihnen ein von mir angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch mich erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich meiner Objekte abzulehnen.

Gerne sende ich Ihnen weitere Unterlagen wie Pläne und andere Unterlagen zu, soweit diese vorhanden sind.

Für alle Links auf meiner Homepage www.immobilien-bruckmayer.de bzw. meinen Exposés gilt: Ich distanziere mich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten Seitenadressen auf meiner Homepage und mache mir diese Inhalte nicht zu eigen.

Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Die von Käufern zu zahlende Provision ist unter dem Punkt „Vermittlungsprovision für Käufer“ ausgewiesen. Hinweis: Käufer und Verkäufer zahlen jeweils eine Provision in gleicher Höhe.



Blick auf die Hausrückseite



Garten und Blick in die Natur



Nebengebäude



Werkstatt neben Geräteraum



Flur EG



WC EG



Wohnzimmer EG



Bad EG



Bad EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Flur OG



WC OG



Zimmer 1 OG



Schlafzimmer OG



Balkon



Weitblick vom Balkon



Zimmer 2 OG



Bad OG



Lagerraum 1 Keller



Lagerraum 2 Keller



Heizraum



Werkstatt mit Außentreppe



Garage mit elektr. Tor